

清流县邱寨村黄前坑地块土地征收 成片开发方案 (征求意见稿)

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》《福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）》《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南（试行）》的通知》及《清流县县域总体规划（2012-2030）》等相关文件，编制《清流县邱寨村黄前坑地块土地征收成片开发方案》。

二、基本情况

本方案四至范围：北面为乡道与泉南高速，其余三面皆为自然山体。涉及清流县嵩口镇邱寨村，共1个镇1个村；不涉及清流县国有土地，不涉及清流经济开发区。根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积6.7008公顷，其中农用地1.7245公顷（未涉及耕地），建设用地4.9763公顷，未涉及未利用地；涉及集体土地1.8903公顷，国有土地4.8105公顷。

三、必要性分析

1、践行绿色发展理念的需求

本片区的实施将促进清流县水环境明显改善，推动清流县污水处理设施提升改造。使政府从直接管理污水处理设施的建设和运行中解脱出来，完善资源环境承载能力监测预警机制，实行最严格的水环

境监管制度、水安全保障全方位的水利行业生态监管体系。让污水处理真正走向市场，环保产业应当成为国民经济新的增长点，改变环保产业落后的现状，以适应当前经济高速发展污染防治的需要。

2、是清流县环境整治提升的需要

本片区实施后以生产污水处理设备为主，如 MBR 一体化污水处理设备一体化预制泵站、AO 一体化污水处理设备等，开发具有广阔的发展前景，有利于完善清流县基础配套设施水平。相比于传统技术含量低，功能单一，稳定性、可靠性差的污水处理站，本项目生产的一体式污水处理设备使用领域广，可适用于农村社区、宾馆、学校、医院、工业片区等分散式污水的处理，具有去污效果好，使用寿命长，脱臭效果好，产污泥量少，节省空间等优点。

3、是提高清流县资源利用效率的需要

本片区的开发将进一步拓展清流县的发展建设空间，提高资源利用效率，有利于提高能源效益，污水处理厂需要一定的能源消耗，而本片区生产的一体化分散污水处理设施可通过厌氧分解工艺，将产生的沼气收集发电可解决部分能源问题；提高了土地利用率，有利于城市的高质量发展；有利于节约投资成本，相对于污水处理厂投资低，运行成本省，由于材料的用量比较省，装配式结构安装比较简单，人员需求也少，所以投资成本较低，节省人力物力，优化资源分配。

四、主要用途、实现功能及公益性用地比例

方案用地总面积 6.7008 公顷，主要用途为工业用地。配套交通场站用地、城镇道路用地等基础设施。其中：

工业用地面积 3.7598 公顷，实现生产加工污水处理设备等功能。

防护绿地面积 2.5748 公顷，实现净化空气，降尘降噪，美化环境等功能。

城镇道路用地面积 0.3662 公顷，实现各个区域之间的交通运输、生活出行等功能。

公益性用地包含防护绿地、城镇道路用地，合计 2.9410 公顷，占地总面积 43.89%，符合自然资规〔2020〕5 号文规定。

五、实施计划

本方案总面积 6.7008 公顷，拟安排实施项目用地面积 6.7008 公顷，计划实施周期为批复后第一年至第三年，三年内实施完毕。

六、合规性分析

国土空间规划：将该成片开发方案统筹纳入正在编制的国土空间规划及“一张图”，并符合规划管控要求。

国民经济和社会发展规划：方案与现行国民经济和社会发展规划相符，土地征收成片开发拟建项目符合规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标与任务。

占用永久基本农田和其他法律法规规定不允许占用或开发的情形：成片开发范围内不占用永久基本农田、生态保护红线、生态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区等各类保护区。不涉及历史文化名城、名镇、名村、传统村落、文物建筑、历史建筑 and 传统风貌建筑，不涉及文物点，经核查无 50 年以上的建筑。

七、效益评估

土地利用效益：本方案工业用地面积 3.7598 公顷，平均容积率不低于 1.1，而且污水处理设备不占地表面积，污水处理设备可以直接埋入地表以下，地表可作为绿化或者广场用地，为更多土地实现了节约集约利用。

经济效益：工业用地面积 3.7598 公顷，预计总投资为 5000 万元，固定资产投资强度约为 1300 万元/公顷，建成后预计年总产值约 1000 万元，年均创税约 150 万元。片区内企业项目的落地，可提高地方财政收入。片区内建设项目完成后带来的经济效益将增长，从而增强在区域经济发展中的带动力，实现经济社会的协调发展。

社会效益：项目建成后，企业管理、餐饮服务、生产加工等需要大量的人力资源；方案的实施将为当地及周边农民、城乡居民提供约 50 个工作岗位，有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，增加人均收入。

生态效益：本方案成片开发范围选址充分考虑生态效益，不占用永久基本农田，生态保护红线、态公益林、自然保护地、饮用水水源保护区等各类保护区。方案设置防护绿地面积 2.5748 公顷，是天然的保护屏障，对实现净化空气，降尘降噪十分有利，园区采用绿化种植并补植林下灌草植被，增加生物多样性，避免物种单一化引发的水土流失等潜在生态风险及工程措施导致的二次破坏。

八、结论

本土地征收成片开发方案符合清流县国民经济和社会发展规划、

专项规划，已位于城镇开发边界的集中建设区内，已纳入清流县 2023 年度国民经济和社会发展规划，符合部省规定的标准，做到了保护耕地、维护农民合法权益、节约集约用地、保护生态环境，能够促进经济社会可持续发展。

附图：位置示意图

清流县邱寨村黄前坑地块土地征收成片开发方案

成片开发位置示意图



清流县人民政府 编制
二〇二三年五月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

清流县自然资源局
福建省新天地信勘测有限公司 制图